PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

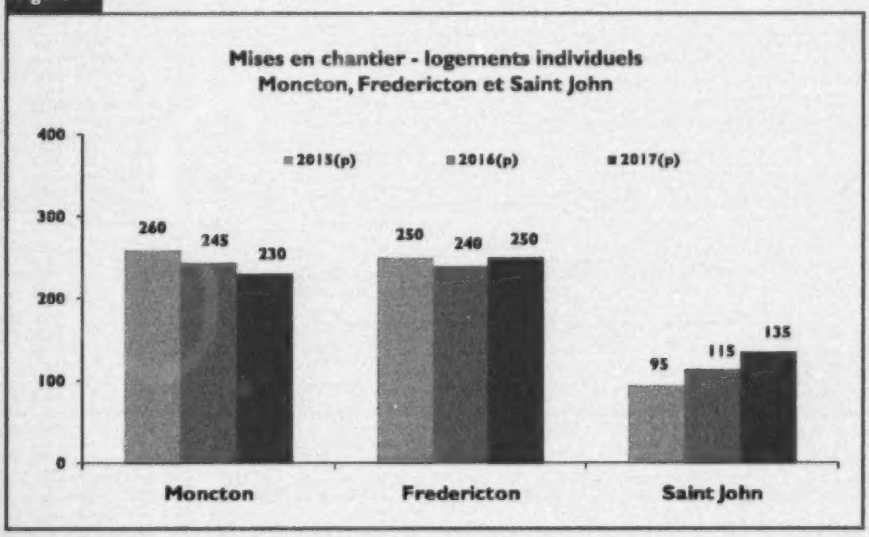
Table des matières

1 Faits saillants
2 Les taux d'inoccupation élevés continuent de peser sur les mises en chantier de logements collectifs
3 La baisse de l'emploi pèse sur le marché de l'habitation de Saint John
3 La construction d'appartements ralentit à Fredericton puisque le taux d'inoccupation continue d'augmenter
4 Les gens quittent la province en raison de la faiblesse du marché du travail
4 Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
6 Tendances en bref
6 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
7 Résumé des prévisions
10 Définitions et méthodes d'enquête
12 La SCHL : Au coeur de l'habitation

Faits saillants[1]

- D'après les prévisions, les mises en chantier d'appartements diminueront dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick.
- Les taux d'inoccupation des logements locatifs reculeront dès que le rythme de construction ralentira.
- Les marchés de Moncton, Saint John et Fredericton demeureront favorables aux acheteurs.
- La baisse des prix et l'augmentation du nombre d'inscriptions stimuleront le marché de la revente.

Figure 1



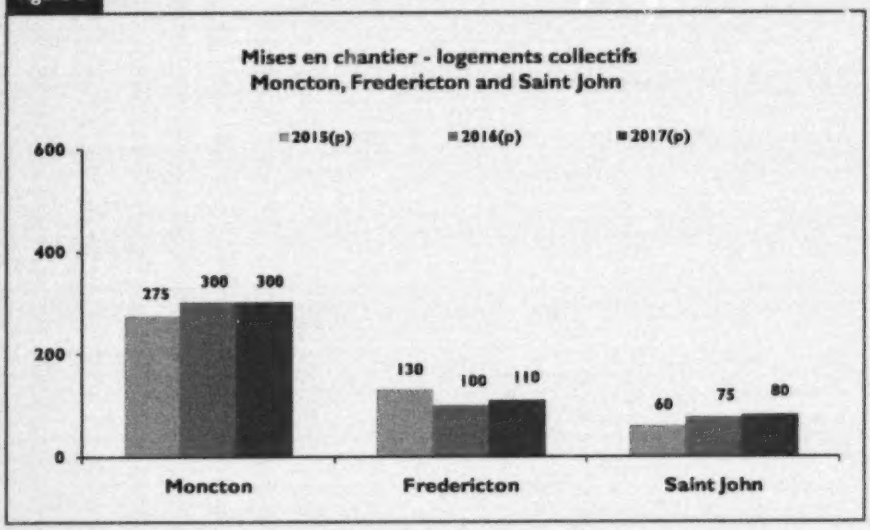
Source : SCHL (données et prévisions)

[1]Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 28 septembre, 2015.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL (données et prévisions)

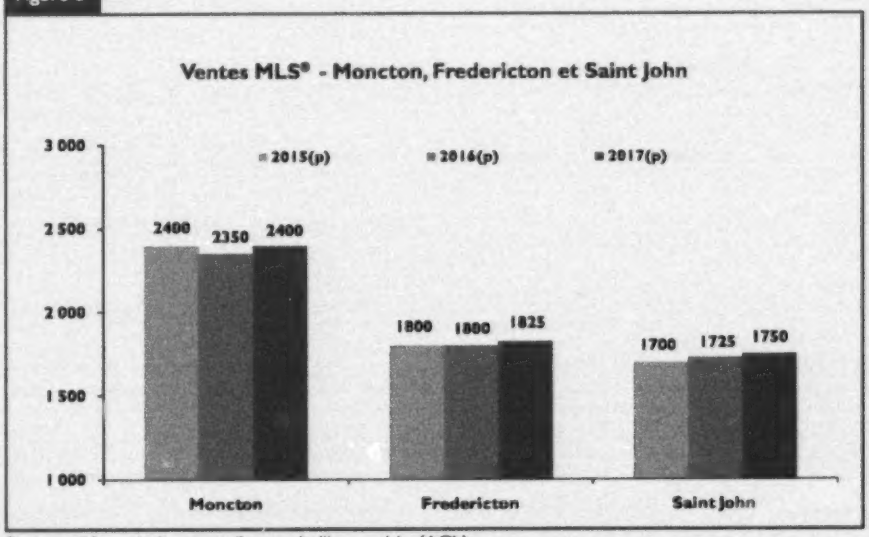
Les taux d'inoccupation élevés continuent de peser sur les mises en chantier de logements collectifs

Les jumelés sont populaires dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton depuis dix ans. Cependant, du début janvier à la fin août 2015, 110 unités ont été achevées et vendues (écoulées); il s'agit du plus bas niveau depuis 2005, année où la demande de ce type de logement avait commencé à croître. Les constructeurs ont réagi à l'accumulation des logements invendus (achevés et non écoulés) en ralentissant la cadence de production des jumelés. Puisque l'offre de logements à prix concurrentiels est abondante sur le marché de la revente, l'augmentation de la demande de jumelés devrait être très modeste durant la période à l'étude. La demande de maisons en rangée à Moncton est habituellement plus faible que celle de jumelés. Les mises en chantier de maisons en rangée ont été moins touchées par le ralentissement de la croissance de la demande de logements qui a eu une incidence sur d'autres segments du marché de Moncton.

Sur le marché locatif de Moncton, l'offre s'est accrue rapidement et à un rythme beaucoup plus élevé que la demande, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation en peu de temps. En octobre 2012, le taux d'inoccupation à Moncton se situait à 4,4 %, alors qu'en avril 2014, il avait atteint 10,4 %. En août de cette année, il y avait encore un grand nombre d'unités en construction (457), mais le rythme d'ouverture de nouveaux chantiers avait considérablement ralenti. En tout, il s'est commencé 97 appartements durant les huit premiers mois de 2015; c'est un tiers du total enregistré aux périodes correspondantes en 2013 et en 2014. Il faut s'attendre à ce que les mises en chantier d'appartements continuent de diminuer au cours de la période visée par les prévisions, vu que le taux d'inoccupation demeure exceptionnellement haut.

À Moncton, la tendance des mises en chantier de maisons individuelles est à la baisse depuis qu'elle a atteint son sommet en 2003, et cette tendance devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel. De nombreux facteurs expliquent la baisse de la tendance, y compris le vieillissement de la population et le repli de la formation de nouveaux ménages qui

Figure 3



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® is est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

en découle, l'emploi à temps plein qui, après avoir culminé en 2012, n'a progressé que lentement ces dernières années, et la concurrence accrue livrée par le marché de la revente, où les prix ont reculé et l'offre est élevée. Comme le marché semble avoir réagi rapidement aux nouveaux facteurs qui influent sur le logement, le nombre de maisons individuelles achevées et invendues en stock reste autour de zéro. Cette année, les mises en chantier de maisons individuelles sont en voie de se fixer presque au même niveau que l'an passé (257). En 2016 et en 2017, elles devraient fléchir légèrement, de 5,8 % et 6,1 %, respectivement.

Les prix sur le marché de la revente du Grand Moncton ont reculé en raison de l'accroissement du nombre d'inscriptions courantes et de la concurrence féroce du marché locatif. Selon les prévisions, le prix moyen diminuera un peu, ce qui attirera des acheteurs et fera légèrement monter les ventes de logements existants cette année. Les ventes devraient accuser une modeste baisse en 2016, puis augmenter un peu en 2017, étant donné que le nombre de nouvelles inscriptions demeure stable et que d'autres facteurs qui influent sur le logement, comme la croissance de l'emploi à temps plein, demeurent faibles.

La baisse de l'emploi pèse sur le marché de l'habitation de Saint John

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la croissance limitée de la population et du repli des niveaux de l'emploi, le segment des maisons individuelles de Saint John suit une tendance baissière depuis 2008. La majeure partie de l'activité est concentrée à Rothesay, à Quispamsis et à Hampton. En fait, des 76 habitations commencées du début janvier jusqu'à la fin août 2015, 65 sont situées dans l'une ou l'autre de ces villes. L'emplacement et la superficie des habitations construites ont entraîné une hausse subite des prix moyen et médian des logements neufs. Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront cette année avant de reprendre un peu de vigueur au cours des deux prochaines années.

La stagnation de la croissance démographique durant la dernière décennie a contribué à l'augmentation de la proportion de logements vacants à Saint John. Le taux d'inoccupation des appartements à Saint John a atteint le niveau exceptionnellement élevé de 11,4 % en 2013 et par conséquent, les mises en chantier des logements de ce type ont chuté en 2014 et en 2015. La construction de jumelés et de maisons en rangée a également ralenti, ce qui a entraîné le fléchissement prévu de 45 % des mises en chantier de logements collectifs cette année. Grâce à la croissance positive de l'emploi à la fin de la période visée par les prévisions, une modeste remontée est prévue en 2016 et en 2017.

Au total, 1 700 transactions devraient être conclues sur le marché de la revente du Grand Saint John en 2015, en hausse de 6,9 % en regard de 2014. Depuis 2009, le volume de nouvelles inscriptions augmente rapidement, tandis que le nombre de logements vendus diminue considérablement. Les prix dans toutes les régions sont restés pour ainsi dire inchangés depuis 2009, mais des signes précoces semblent indiquer que les prix moyens ont accusé de légères baisses cette année. On s'attend à ce que le repli de l'activité sur le marché du neuf, conjugué aux prix attirants et aux choix variés offerts sur le marché de la revente, incite un nombre accru d'acheteurs à opter pour un logement existant. Par conséquent, les ventes devraient progresser modérément en 2016 et en 2017.

La construction d'appartements ralentit à Fredericton puisque le taux d'inoccupation continue d'augmenter

À la fin de juillet 2015, 147 appartements étaient en construction; il s'agit du plus bas niveau d'activité enregistré à Fredericton depuis 2008. Après avoir été nombreuses pendant plusieurs années, les mises en chantier d'appartements dans la capitale provinciale ont diminué pour se situer en deçà de la moyenne sur dix ans, qui est de 199. L'offre de logements qui font leur entrée sur le marché ainsi que la faible croissance de la population de locataires ont fait monter les taux d'inoccupation dans l'ensemble de la ville, surtout du côté nord de la rivière et dans les immeubles plus anciens. Ainsi, très peu d'ensembles d'appartements ont été mis en chantier jusqu'à présent en 2015. L'activité dans les catégories des maisons en rangée et des jumelés, qui a été inférieure à la moyenne en 2014, devrait se rapprocher du niveau des dernières années. Cette année, le volume de logements collectifs mis en chantier sera semblable à celui enregistré l'an dernier, puisque les mises en chantier de maisons en rangée annuleront les baisses accusées du côté des appartements. Il est prévu que le ralentissement de la construction d'appartements se poursuivra en 2016 et en 2017, jusqu'à ce que la progression de la demande fasse baisser le taux d'inoccupation. Les mises en chantier de logements

collectifs devraient se chiffrer à 130 en 2015, puis à 100 et à 110 les deux années suivantes.

Le segment des maisons individuelles neuves à Fredericton a changé au cours des dernières années, car les constructeurs tiennent moins à conserver leur stock, et bon nombre d'entre eux attendent qu'il y ait des acheteurs avant d'ouvrir de nouveaux chantiers. Certains travaux de construction prévus en début d'année ont été reportés à plus tard en raison des conditions météorologiques; cependant, l'augmentation de l'activité durant la dernière partie de 2015 ne suffira pas à compenser la baisse de la demande de logements neufs. Puisque l'offre sur le marché de la revente continuera de s'accumuler et que les prix reculeront, les acheteurs seront peu attirés par le marché du neuf. D'après les projections, les mises en chantier de maisons individuelles régresseront de 6 % en 2015 pour se chiffrer à 250, puis de 4 % en 2016 pour se situer à 240. Elles reprendront légèrement en 2017 grâce à la croissance prévue de la population et de l'emploi.

Après plusieurs années où la demande de logements a été faible, les ventes MLS® dans la région du Grand Fredericton devraient progresser. L'amélioration des perspectives économiques cette année, comme le montre le regain de la croissance de l'emploi, devrait se poursuivre à court terme, ce qui aura pour effet de renforcer la demande de logements. Le marché de la revente de Fredericton demeure favorable aux acheteurs, car les nouvelles inscriptions continuent d'être plus nombreuses que les ventes. Les habitations restent donc plus longtemps sur le marché et les prix baissent. Ensemble, ces deux facteurs ont commencé à attirer un nombre accru d'acheteurs vers le marché de la revente. Selon les prévisions, les ventes croîtront de 4,3 % en 2015, resteront stables en 2016, puis progresseront de 1,4 % en 2017.

Les gens quittent la province en raison de la faiblesse du marché du travail

En raison de la réduction des dépenses en immobilisations, de la fermeture de plusieurs grandes usines de fabrication et de la faiblesse des secteurs de l'extraction, comme les secteurs forestier et minier, l'économie du Nouveau-Brunswick est stagnante depuis quelques années. Entre 2008 et 2013, la production réelle n'a progressé que de 0,1 % sur une base annuelle tandis que l'emploi s'est replié de 0,3 % chaque année. Selon les estimations actuelles pour 2015, le produit intérieur brut (PIB) augmentera légèrement et l'emploi reculera encore un peu.

La faible croissance dans l'ensemble du Canada devrait se poursuivre et peser lourdement sur le PIB du Nouveau-Brunswick, qui vend une quantité importante de biens et services dans le reste du Canada. Le taux de croissance du PIB réel devrait être de 0,4 % cette année. Durant la période visée par les prévisions, la dépréciation du dollar canadien aura des répercussions positives sur les exportations internationales du Nouveau-Brunswick et permettra ainsi au PIB de croître de 0,5 % en 2016 et de 1,1 % en 2017.

Au Nouveau-Brunswick, la migration nette s'est chiffrée à -1 300 en 2013 et à -578 en 2014, parce que l'absence de croissance économique a incité des Néo-Brunswickois à aller vivre ailleurs au pays et a découragé les immigrants de s'installer dans la province. La perte de résidents aura d'importantes répercussions sur la demande globale de logements. Certains sous-secteurs du marché de l'habitation seront touchés davantage, puisque bon nombre des personnes qui quittent la province auraient été des propriétaires-occupants et que les nouveaux arrivants optent généralement pour la location plutôt que pour la propriété. Selon les perspectives pour 2016 et 2017, l'immigration compensera les départs vers d'autres provinces du Canada et, par conséquent, la croissance démographique sera nulle.

Malgré les récentes pertes migratoires interprovinciales, la population de Fredericton et de Moncton a continué de croître, surtout en raison de la migration infraprovinciale, qui suit généralement la même tendance que l'emploi. L'emploi devrait progresser à Moncton, à Saint John et à Fredericton cette année et au cours des prochaines deux années. Cette hausse attirera des travailleurs dans ces trois villes et aura une incidence positive sur la demande d'habitations.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année

2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	L'emploi au Nouveau-Brunswick a touché son point culminant en 2008, et n'a cessé de régresser depuis. Récemment, l'emploi à temps partiel a accusé des pertes importantes, tandis que l'emploi à temps plein s'est lentement redressé. Cela aura des répercussions négatives sur la demande de logements en général. Cependant, la récente croissance de l'emploi à temps plein favorisera certains segments du marché du neuf.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne a suivi une tendance à la hausse ces dernières années, surtout parce que les pertes d'emplois à temps partiel ont été contrebalancées par de légers gains réalisés dans l'emploi à plein temps. Ainsi, de façon générale, les gens disposent de plus de revenus pour acheter une habitation.
Solde migratoire	Dans certains centres, l'immigration et la migration infraprovinciale stimulent la demande de logements locatifs, alors qu'à l'échelle provinciale, la migration nette est négative et a donc une incidence négative sur la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	Au Nouveau-Brunswick, comme la population vieillit, les décès excèdent les naissances. Cela aura une incidence tant sur la quantité que sur le type de logements recherchés. La diminution du nombre de familles ainsi que de leur taille sous-entend une baisse de la demande de maisons individuelles. La population vieillissante préférera des logements accessibles tels que des maisons de plain-pied et des appartements.
Marché de la revente	L'offre sur le marché de la revente de Fredericton, Saint John et Moncton est élevée, ce qui exercera une pression concurrentielle sur le marché du neuf et le marché locatif.
Autre	La dépréciation du dollar canadien devrait aider à stimuler l'économie du Nouveau-Brunswick et ainsi aider à stabiliser le marché de l'habitation.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Le Nouveau-Brunswick dépend beaucoup de l'exportation et, par conséquent, est l'une des provinces les plus touchées par les changements dans les économies américaine et mondiales. Une croissance globale inférieure aux prévisions à court terme aurait des incidences négatives sur les prix des produits de base, qui sont déjà bas. L'emploi au Nouveau-Brunswick, province riche en ressources, serait donc touché plus que prévu.
- Vu que la construction de certains ensembles de logements collectifs peut s'étaler sur plusieurs années, certains facteurs, comme de hauts taux d'inoccupation, sont quasi ignorés par les promoteurs. C'est peut-être aussi pour des raisons stratégiques que les grands promoteurs ne tiennent pas compte de situations temporaires comme la hausse des taux d'inoccupation et vont de l'avant avec leurs projets. Dans les petits marchés, comme ceux des trois grands centres du Nouveau-Brunswick, un immeuble peut considérablement influer sur le nombre de mises en chantier, le loyer moyen ou le taux d'inoccupation.
- Comme la province est l'une des plus vieilles régions du Canada, elle sera l'une des premières à ressentir les effets du départ à la retraite des baby-boomers et de l'évolution des goûts de ceux-ci en matière de logement. Étant donné l'importance des baby-boomers par rapport au reste de la population et du fait qu'ils soient nombreux à être propriétaires-occupants, tout changement non prévu dans leur comportement pourrait avoir une incidence considérable sur le marché de l'habitation. Par exemple, si leur tolérance au risque de marché est supérieure à celle des générations précédentes, les baby-boomers pourraient retarder l'acquisition d'un logement plus petit.

Résumé des prévisions RMR de Saint John Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	190	140	127	95	-25,2	115	21,1	135	17,4
Logements collectifs	165	136	109	60	-45,0	75	25,0	80	6,7
Tous types de logement confondus	355	276	236	155	-34,3	190	22,6	215	13,2
Prix moyen ($)									
Logements individuels	288 966	314 255	362 267	369 000	1,9	364 500	-1,2	370 000	1,5
Prix médian ($)									
Logements individuels	279 900	281 250	315 000	325 000	3,2	325 000	0,0	332 500	2,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	-0,1	0,3	-0,1	0,0	-	0,2	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 610	1 588	1 591	1 700	6,9	1 725	1,5	1 750	1,4
Nouvelles inscriptions MLS®	4 436	4 219	4 448	4 450	0,0	4 500	1,1	4 575	1,7
Prix MLS® moyen ($)	168 050	173 043	169 222	163 000	-3,7	164 500	0,9	165 000	0,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	9,7	11,4	9,0	8,8	-0,2	8,5	-0,3	8,5	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	691	691	714	715	0,1	715	0,0	725	1,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	63 900	63 700	64 300	64 500	0,3	65 300	1,2	66 000	1,1
Croissance de l'emploi (%)	-2,0	-0,3	0,9	0,3	-	1,2	-	1,1	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,9	7,7	8,7	-	9,2	-	9,0	-
Migration nette (N.-B.)	744	-1 398	-1 135	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions RMR de Moncton Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	364	258	262	260	-0,8	245	-5,8	230	-6,1
Logements collectifs	933	653	590	275	-53,4	300	9,1	300	0,0
Tous types de logement confondus	1 297	911	852	535	-37,2	545	1,9	530	-2,8
Prix moyen ($)									
Logements individuels	291 990	313 181	318 943	302 000	-5,3	307 500	1,8	315 000	2,4
Prix médian ($)									
Logements individuels	274 352	289 900	296 250	289 000	-2,4	295 000	2,1	300 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	-0,1	0,3	-0,1	0,0	-	0,2	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 259	2 194	2 279	2 400	5,3	2 350	-2,1	2 400	2,1
Nouvelles inscriptions MLS®	4 601	4 694	5 419	5 500	1,5	5 600	1,8	5 700	1,8
Prix MLS® moyen ($)	158 106	160 092	162 300	158 000	-2,6	157 500	-0,3	158 000	0,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,7	9,1	8,7	8,4	-0,3	8,2	-0,2	8,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	731	742	762	770	1,0	780	1,3	790	1,3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	75 300	74 800	76 200	77 800	2,1	78 500	0,9	79 600	1,4
Croissance de l'emploi (%)	3,2	-0,7	1,9	2,1	-	0,9	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	6,8	7,2	6,7	7,0	-	7,0	-	7,2	-
Migration nette (N.-B.)	744	-1 398	-1 135	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions AR de Fredericton Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	367	318	266	250	-6,0	240	-4,0	250	4,2
Logements collectifs	267	355	132	130	-1,5	100	-23,1	110	10,0
Tous types de logement confondus	634	673	398	380	-4,5	340	-10,5	360	5,9
Prix moyen ($)									
Logements individuels	258 804	266 806	264 942	278 000	4,9	279 000	0,4	282 500	1,3
Prix médian ($)									
Logements individuels	259 000	259 000	249 900	260 000	4,0	261 000	0,4	265 000	1,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	-0,1	0,3	-0,1	0,0	-	0,2	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 907	1 869	1 726	1 800	4,3	1 800	0,0	1 825	1,4
Nouvelles inscriptions MLS®	4 794	4 739	4 951	4 975	0,5	5 100	2,5	5 200	2,0
Prix MLS® moyen ($)	180 485	178 402	178 107	176 000	-1,2	177 000	0,6	177 500	0,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,0	6,2	5,8	5,9	0,1	6,0	0,1	6,0	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	771	785	809	840	3,8	850	1,2	860	1,2
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	49 825	50 350	49 275	51 000	3,5	51 150	0,3	51 675	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-2,9	1,1	-2,1	3,5	-	0,3	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,2	6,4	7,8	7,2	-	7,2	-	7,3	-
Migration nette (N.-B.)	744	-1 398	-1 135	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLSB), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

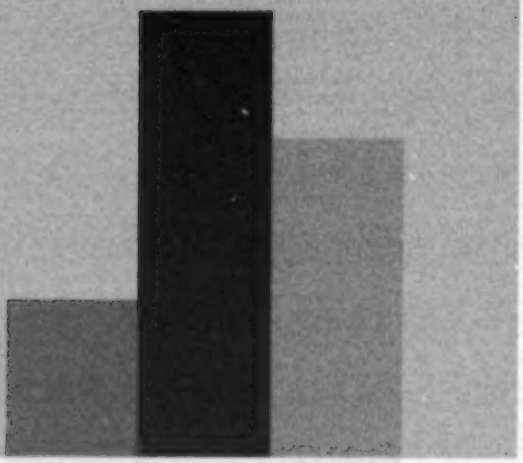
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64277_2015_B02